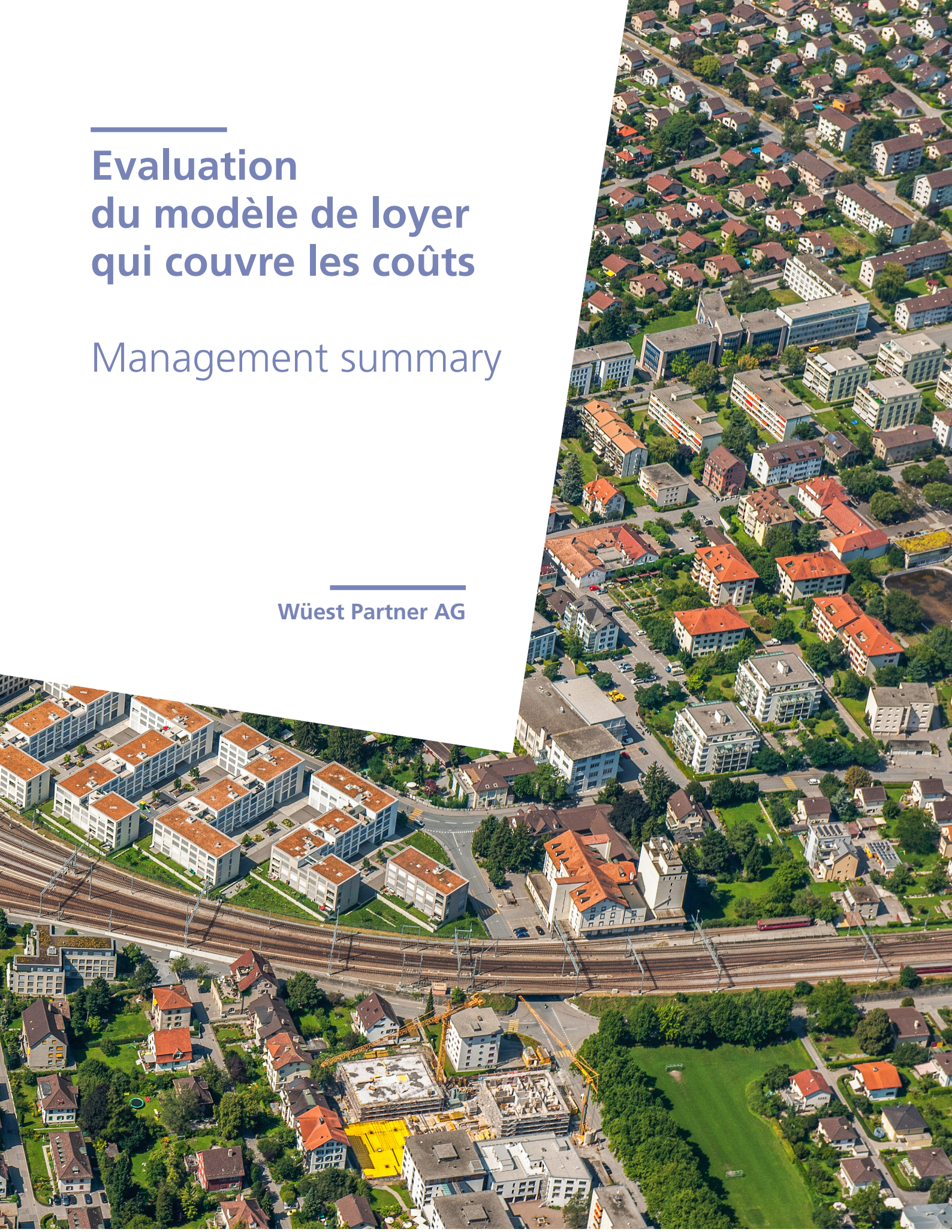
Evaluation du modèle de loyer qui couvre les coûts

Management summary

Wüest Partner AG



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur
Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement
http://www.ofl.admin.ch

Auteurs
Wüest Partner AG
Münzgraben 6
3011 Berne

Bernhard Eicher
Leonie Wiedmer
Jörg Schläpfer

Mode de citation
Eicher, B, Wiedmer, L., Schläpfer, J. (2024). *Evaluation du modèle de loyer qui couvre les coûts. Management summary.* Office fédéral du logement, Berne.

Anmerkungen
Ce management summary est disponible en allemand, en français et en italien. Le rapport complet est disponible en allemand et en français.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture
© DDPS

© OFL, septembre 2024

Contexte et mandat

Le principe du loyer qui couvre les coûts s'applique aux immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui bénéficient de mesures d'encouragement indirectes de la Confédération au sens de l'art. 34 de la loi sur le logement (LOG). L'Office fédéral du logement (OFL) entend introduire un modèle de loyer qui couvre les coûts, simple, facile à mettre en œuvre, qui doit permettre d'établir le montant du loyer maximum admissible sur la base de forfaits pour les frais d'exploitation et des frais de financement.

L'OFL a chargé Wüest Partner d'examiner ce modèle à la lumière des deux questions suivantes :

1. Dans quelle mesure les loyers admissibles qui couvrent les coûts conformément au modèle de l'OFL sont-ils plus avantageux que les loyers régis par le marché (loyers des logements mis ou remis sur le marché, ci-après loyers proposés, et loyers des logements déjà loués, ci-après loyers existants) compte tenu de l'application de différents taux au forfait pour les frais d'exploitation ?
2. Quels sont les taux de ces forfaits qui permettent de couvrir à long terme les frais d'exploitation effectifs ?

La réponse à ces deux questions nécessite de procéder aux trois analyses suivantes :

Concernant la question 1 :

— Comparaison, par type de commune, des loyers admissibles selon le modèle de l'OFL avec les loyers proposés, y compris analyse de sensibilité concernant les forfaits pour les frais d'exploitation et les frais de financement
— Comparaison, par type de commune, des loyers admissibles selon le modèle de l'OFL avec les loyers existants, y compris analyse de sensibilité concernant les forfaits pour les frais d'exploitation et les frais de financement

Concernant la question 2 :

— Détermination des frais d'exploitation effectifs au moyen des valeurs de référence de Wüest Partner afin de vérifier la plausibilité des forfaits pour les frais d'exploitation prévus dans le modèle de l'OFL.

Méthodologie

Pour déterminer le loyer admissible selon le modèle de l'OFL, on a utilisé un échantillon de 5798 immeubles locatifs de toute la Suisse. Pour chaque objet, le loyer fixé en fonction des coûts a été calculé en tenant compte des trois composantes suivantes :

Composantes de coûts	Calcul des coûts pris en compte
Frais de financement	Limite des coûts de revient x taux hypothécaire de référence
+ rente du droit de superficie+	Déjà englobé dans les frais de financement à travers la limite des coûts de revient
+ frais d'exploitation	Valeur d'assurance du bâtiment (valeur à neuf) x forfait pour les frais d'exploitation, valeur initiale : 3,00 %
= loyer qui couvre les coûts	

Calcul du loyer admissible qui couvre les coûts

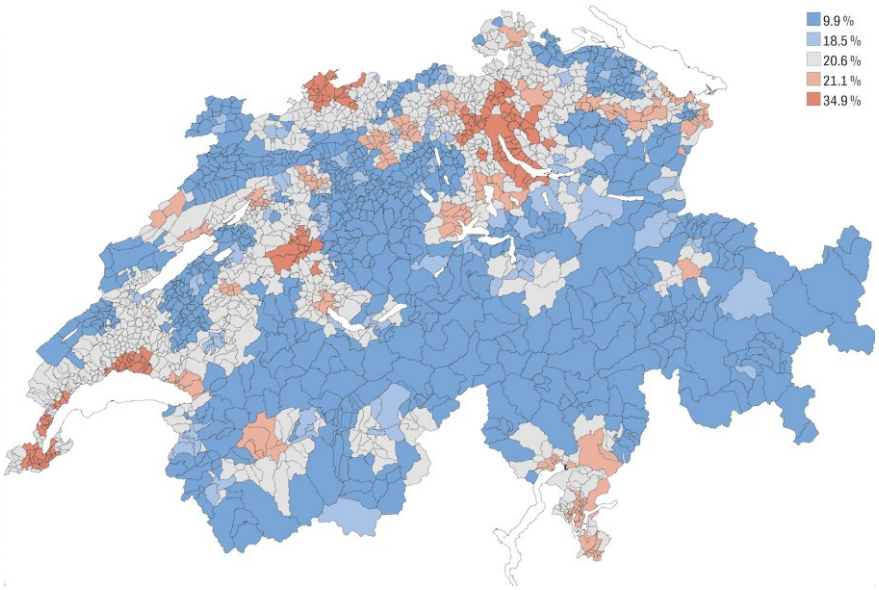
Source : Wüest Partner

Le loyer admissible selon le modèle est ensuite comparé aux 50e et 70e centiles tant des loyers proposés que des loyers existants dans la commune. Pour chacun des 5798 immeubles locatifs, on détermine ainsi l'écart entre, d'une part, le loyer admissible qui couvre les coûts et, d'autre part, les 50e et 70e centiles des loyers proposés et existants. Enfin, la médiane de cet écart est présentée pour chaque type de commune, les types de communes correspondant à la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Afin de vérifier la plausibilité des forfaits pour les frais d'exploitation prévus par l'OFL, on commence par calculer les frais d'exploitation admissibles par m^2 de surface utile principale (SUP) selon le modèle de l'OFL en appliquant des taux différents au forfait. On multiplie ensuite la valeur moyenne d'assurance du bâtiment par m^2 SUP de l'échantillon susmentionné par le forfait pour les frais d'exploitation, puis on établit les frais d'exploitation effectifs correspondant aux composantes de coûts admissibles prévues par l'OFL à l'aide des valeurs de référence de Wüest Partner, avant de comparer, finalement, les deux résultats ainsi obtenus.

Résultats de la comparaison avec les loyers proposés

En ce qui concerne le parc de logements existant[1] (valeur au 50e centile) et en admettant un forfait pour les frais d'exploitation de 3,00 % ainsi que des coûts de financement de 1,75 % (taux hypothécaire de référence), les loyers admissibles qui couvrent les coûts selon le modèle de l'OFL sont dans leur grande majorité inférieurs aux loyers proposés sur le marché dans la commune considérée. On constate toutefois des différences considérables entre les communes rurales (médiane de l'écart à 9,9 %) et les communes urbaines d'une grande agglomération (médiane de l'écart à 34,9 %).



Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50e centile des loyers proposés dans la commune, en pour cent, carte géographique.

Source : Wüest Partner

Type de commune	Médiane de l'écart en %	Nombre d'objets en dessous de la médiane des loyers proposés	Nombre d'objets au-dessus de la médiane des loyers proposés
Communes rurales	9,9 %	233	72
Communes périurbaines	20,6 %	627	38
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	18,5 %	536	40
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	21,1 %	1'462	109
Communes urbaines d'une grande agglomération	34,9 %	2'609	67

Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50e centile des loyers proposés dans la commune, en pour cent, tableau.

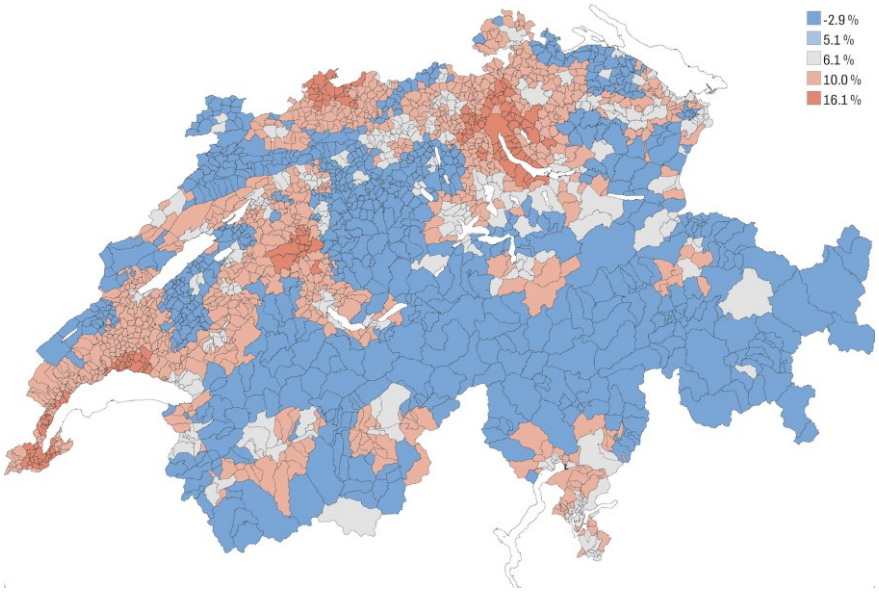
Source : Wüest Partner

Résultats de la comparaison avec les loyers existants

La comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants (valeur au 50e centile) montre des situations différentes selon qu'il s'agit d'une commune rurale ou d'une commune urbaine d'une grande agglomération. Ainsi, dans les communes rurales, les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL sont en moyenne

[1] Par parc de logements existant, on entend les immeubles construits déjà depuis un certain temps, que l'on distingue des nouvelles constructions.

légèrement plus élevés que les loyers existants (médiane de l'écart à -2,9 %), tandis que l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants (valeur au 50e centile) est de 16,1 % en moyenne dans les communes urbaines d'une grande agglomération.



Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50e centile des loyers existants dans la commune, en pour cent, carte géographique.

Source : Wüest Partner

Type de commune	Médiane de l'écart en %	Nombre d'objets en dessous de la médiane des loyers existants	Nombre d'objets au-dessus de la médiane des loyers existants
Communes rurales	-2,9 %	154	151
Communes périurbaines	10,0 %	509	156
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	5,1 %	353	223
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	6,1 %	981	590
Communes urbaines d'une grande agglomération	16,1 %	2'362	314

Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50e centile des loyers existants dans la commune, en pour cent, tableau.

Source : Wüest Partner

En ce qui concerne les communes urbaines d'une agglomération moyenne et les communes urbaines d'une petite et hors agglomération, la valeur médiane de l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants en cours (valeur au 50e centile) est en moyenne de 6,1 % et de 5,1 %. Il est pour le moins douteux à cet égard que l'on puisse attester un écart important entre les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL et les loyers existants.

Résultats de l'analyse de sensibilité

L'application d'un forfait pour les frais d'exploitation de 2,75 % permettrait d'augmenter, dans les communes urbaines d'une agglomération moyenne ainsi que dans les communes urbaines d'une petite et hors agglomération, l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et les loyers existants (valeur au 50e centile). Dans ce

cas, la médiane est de 10,6 % ou 9,8 %. Dans les communes rurales, si on applique un taux plus bas (2,75 %) au forfait pour les frais d'exploitation, l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et la médiane des loyers existants sera à peine perceptible (2,5 % en moyenne).

Si l'on procède à une comparaison simplifiée avec les nouvelles constructions[2] (c.-à-d. en retenant la valeur au 70e centile), l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants est notable (9,1 % en moyenne), même dans les communes rurales, dans l'hypothèse d'un forfait pour les frais d'exploitation de 2,75 %. Pour tous les autres types de communes, la médiane de l'écart entre le loyer qui couvre les coûts et les loyers régis par le marché (loyers proposés et loyers existants) des nouveaux logements (valeur au 70e centile) est évidemment plus importante que pour le parc de logements existant (valeur au 50e centile).

Vérification de la plausibilité des forfaits pour les frais d'exploitation

Enfin, la comparaison des frais d'exploitation admissibles selon le modèle de l'OFL avec les frais d'exploitation effectifs calculés au moyen des valeurs de référence de Wüest Partner montre qu'en admettant des forfaits pour les frais d'exploitation de 2,75 % à 3,50 %, les coûts de l'immeuble sur l'ensemble du cycle de vie sont supportables pour la plupart des maîtres d'ouvrage. Les tableaux ci-dessous présentent les frais d'exploitation admissibles selon le modèle de l'OFL par m² SUP et les valeurs de référence de Wüest Partner.

Forfaits pour les frais d'exploitation	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %
Frais d'exploitation admissibles par m² SUP/an (en CHF)	111.-	121.-	131.-	141.-

Frais d'exploitation admissibles selon le modèle de l'OFL

Source : Wüest Partner

Centiles des valeurs de référence	30e centile	50e centile	70e centile
Frais d'exploitation effectifs par m² SUP/an (en CHF)	70.-	86.-	110.-

Frais d'exploitation effectifs à long terme selon les valeurs de référence, en centiles

Source : Wüest Partner

Sont exclus du calcul des éléments particuliers tels que des prestations supplémentaires fournies par les coopératives (p. ex. animations socioculturelles, organisation de fêtes estivales). Par souci de transparence, ces prestations devraient être présentées et calculées séparément. Enfin, les dispositions extraordinaires, mais généralement limitées dans le temps en matière d'amortissement comptable, de provisions et/ou d'amortissement qui peuvent influer à court terme sur les frais d'exploitation effectifs, ne sont pas non plus prises en compte. Sur l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble, l'effet de ces écarts à court terme finit par se lisser ou se neutraliser.

[2] Dans la présente étude, les nouvelles constructions sont des bâtiments qui ont été construits récemment et que l'on distingue du parc de logements existant.